



Governo do Distrito Federal
Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal

Presidência

Nota Técnica N.º 6/2024 - IPEDF/PRESI

Brasília-DF, 10 de outubro de 2024.

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan)

À Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados -SEDUH/GAB/ASCOL,

Conselheiro Relator: Manoel Clementino Barros Neto (IPEDF Codeplan)

Processo SEI: 00080-00168085/2020-96

Interessado: Secretaria de Estado de Educação do DF

Assunto: Projeto de Ampliação do lote do Centro Interescolar de Línguas do Gama - CIL, localizado na Praça 2, Setor Central do Gama - RA II.

1. **INTRODUÇÃO**

1.1. Versam os autos acerca da solicitação da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, consignada no Memorando SEI-GDF nº 105/2020 - SEE/CREGAMA/CIL (47135095), que visa a ampliação do lote do Centro Interescolar de Línguas do Gama - CIL, previsto no Projeto Registrado PR 58/1, para atender a demanda de estacionamentos e ampliação das instalações do auditório da escola.

1.2. De forma concisa, a proposta consiste em incorporar aproximadamente 1.053,00 m² de área pública de uso comum, para que o Centro Interescolar de Línguas possa ampliar o auditório e o estacionamento dos professores, totalizando 7.803,00m² de área. O projeto foi contemplado em Audiência Pública, realizada em 17 de maio de 2022, com resultado plenamente favorável, conforme Ata de reunião divulgada no DODF nº 104, de 03 de junho de 2022 (88508314).

1.3. Como se observa, a solicitação está em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, que insere a área em Zona Urbana Consolidada, assim como, atende os termos da Lei Complementar nº 1027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.

2. **HISTÓRICO**

2.1. Preliminarmente insta aduzir que o Centro Interescolar de Línguas encontra-se implantado no Lote 4, Praça 2, Setor Central do Gama, previsto no Projeto Registrado PR 58/1.

2.2. Para tanto, a área pleiteada para ampliação do lote foi objeto de análise e elaboração de diretrizes por meio do Parecer Técnico n.º 11/2021, SEGETH/COGEST/DISUL, (73979812), complementado pela reunião realizada no dia 10 de dezembro de 2021, com a participação de técnicos e diretores da DISOLO e DISUL, onde ficou acordado que a ampliação do lote com dimensão aproximada à pleiteada pela Secretaria de Educação é possível desde que seja garantida a manutenção de uma calçada, contígua à área expandida, com largura mínima de 4 (quatro) metros.

2.3. Ademais, ressalta-se que a demanda também foi objeto de análise pela Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal - UGPI, que manifestou-se favorável à ampliação do Equipamento Público, conforme consta em Ata da 29ª Reunião Ordinária (112307684), tendo em vista suas atribuições contidas no Decreto nº 39.536, de 18 de dezembro de 2018, que delega competência ao órgão responsável pela elaboração da política de planejamento, orçamento e gestão para regulamentar, normatizar, coordenar, implementar, orientar, supervisionar e apoiar a política de gestão dos bens patrimoniais imobiliários do Distrito Federal.

2.4. Nesse sentido, objetivando o atendimento da solicitação foi elaborado projeto contendo o Memorial Descritivo MDE – 189/2022 (151062746) o Projeto de Parcelamento do Solo URB – 189/2022 (151066021), modificando e complementando a PR 58/1 e a URB 122/93, no que diz respeito à ampliação do Lote 4, Praça 2 – Setor Central do Gama.

3. **ANÁLISE**

3.1. Destaca-se que, a ampliação da área solicitada foi objeto de análise pela Diretoria Das Unidades de Planejamento Territorial Sul (73979812), no qual sugeriu que a área a ser desafetada deveria seguir o alinhamento da ocupação existente no local, ou seja, uma área menor que a pleiteada pela Secretaria de Educação para a ampliação do lote do CIL.

3.2. Diante disso, a referida área foi objeto de reanálise em reunião realizada no dia 10 de dezembro de 2021 (85271404), em que ficou decidido que a ampliação do lote com dimensão aproximada à pleiteada pela Secretaria de Educação seria possível mediante atendimento das seguintes condicionantes urbanísticas: (i) garantia de manutenção de uma calçada, contígua à área expandida, com largura mínima de 4 (quatro) metros; (ii) criação de estacionamento interno ao lote preserve, sempre que possível, a vegetação arbórea existente; e (iii) atendimento das demais considerações do Parecer Técnico n.º 11/2021 (73979812).

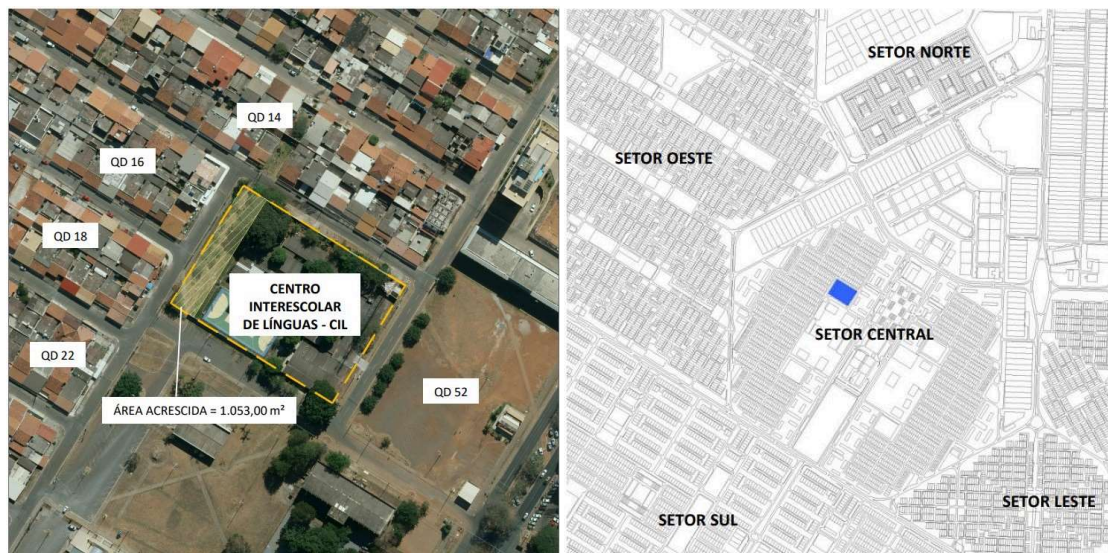


Figura 01 - Área original/proposta de acréscimo e planta de situação do Lote 4, Praça 2, Setor Central do Gama



Figura 02 - Vistas da rua do Lote 4, Praça 2, Setor Central do Gama.

3.3. Vale mencionar, que o lote em questão é classificado com o uso Inst EP – Institucional Equipamento Público, que corresponde às áreas onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários, conforme preceituado na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022). Dessa forma, na LUOS Inst EP é permitido o funcionamento de atividades complementares à atividade principal, com caráter secundário e de apoio, desde que compatíveis e simultâneas.

3.4. Atualmente, o terreno do Centro Interescolar de Línguas ocupa, aproximadamente 100% do lote e originalmente, foi criado pela PR 58/1 com uma área de 6.750 m². A ampliação do lote registrado de 6.750 m² passa a medir 7.811,4 m², totalizando um acréscimo de 1.061,4 m² ao lote original. Em relação ao endereçamento, adotou-se a nomenclatura LOTE 4, PRAÇA 2, SETOR CENTRAL, REGIÃO ADMINISTRATIVA DO GAMA – RA II.

3.5. O ajuste do lote foi elaborado a partir da sua situação, definida na PR 58/1 em que a proposta consiste em ampliar a lateral esquerda do lote até o limite da calçada externa que passa a ter área livre de 4,20 metros de largura, conforme indicado nas diretrizes urbanísticas supracitadas.

3.6. Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento. As manifestações da CAESB (66123238), CEB (66262096), NOVACAP (66026068) e Coordenação de Aprovação e Licenciamentos de Infraestruturas Urbanas – COLINF (73750800) não inviabilizam o atendimento ao pleito e todas as manifestações em sua íntegra constam do processo SEI nº 00080-00168085/2020-96.

3.7. No que se refere à coleta de resíduos, o SLU informa que, de acordo com a Lei nº 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, o que inclui as novas áreas urbanizadas. No entanto, deve-se atentar para algumas condicionantes, entre elas consta que a coleta de resíduos dos serviços de saúde, entulhos e de grandes geradores é de responsabilidade do gerador de resíduos.

3.8. No que tange ao Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

3.9. Cabe destacar que, o lote que está sendo ampliado está localizado em área urbana consolidada, servida de infraestrutura, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, drenagem pluvial, instalação de energia elétrica e iluminação pública.

3.10. Dessa forma, o projeto se enquadra na Dispensa de Licenciamento Ambiental, prevista no item 14 do Anexo Único da Resolução CONAM nº 10, de 20/12/2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal. Em consulta ao Geoportal, nas camadas referentes aos condicionantes ambientais, foi verificado que na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Unidades de Conservação.

3.11. Em relação à situação fundiária, o Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (89809012), informa que a área contígua ao lote do CIL-Gama, que será incorporada ao Centro Interescolar, é área pública conforme planta CSG PR-58/1 registrada em Cartório.

3.12. Nesse sentido, por se tratar de uma alteração de parcelamento urbano já registrado em cartório, constitui exigência do art. 104-A da Lei 948/2019, alterada pela LC 1.007/2022 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, a participação popular nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório.

3.13. Para atendimento a este requisito legal foi realizada, em 17/05/2022, Audiência Pública virtual com vistas à regularização das áreas ocupadas ou pleiteadas pelos equipamentos públicos localizados na Região Administrativa do Gama, em que a proposta para o lote em questão foi apresentada à comunidade, com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 104, de 03 de junho de 2022 (88508314).

3.14. Oportuno registrar que, a desafetação da referida área pública para a ampliação da área da escola deverá ser objeto de Projeto de Lei Complementar, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, com a finalidade de autorizar o parcelamento, em conformidade com o disposto no artigo 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

4. **CONCLUSÃO**

4.1. Cumpre observar que, o projeto observa os princípios da acessibilidade na área pública e recomenda que esses princípios sejam adotados também no interior do lote, com implantação de rotas internas livres de

quaisquer obstáculos e implantação de paraciclos para incentivar a mobilidade ativa.

4.2. Ademais, recomenda-se que o tratamento das divisas do lote com os logradouros públicos deve procurar manter a interação entre o espaço privado e público por meio da permeabilidade visual, com vistas a contribuir com a segurança dos transeuntes e usuários do Equipamento.

4.3. Ressalta-se por fim que, a Nota Técnica N.º 3/2024 - SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO II (151066537) apresenta, de maneira pormenorizada, os diversos aspectos técnicos e legais relacionados ao projeto em análise, concluindo que foram cumpridos os procedimentos de elaboração e revisão do projeto urbanístico, estando atendidos os requisitos técnicos e regramentos estabelecidos pela legislação vigente.

5. VOTO

5.1. Diante do exposto, considerando que foram cumpridos os procedimentos de elaboração e revisão do projeto urbanístico, estando atendidos os requisitos técnicos e regramentos estabelecidos pela legislação vigente, manifesto **VOTO FAVORÁVEL** à aprovação do projeto e submeto para apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan).

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO - Matr.3220073-0, Diretor(a) Presidente do Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF/CODEPLAN**, em 14/10/2024, às 11:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **153399827** código CRC= **C600E7D1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Administração Municipal ? SAM, Bloco H - Bairro Setores Complementares - CEP 70.620-080 - DF
Telefone(s): 3342-2270
Sítio